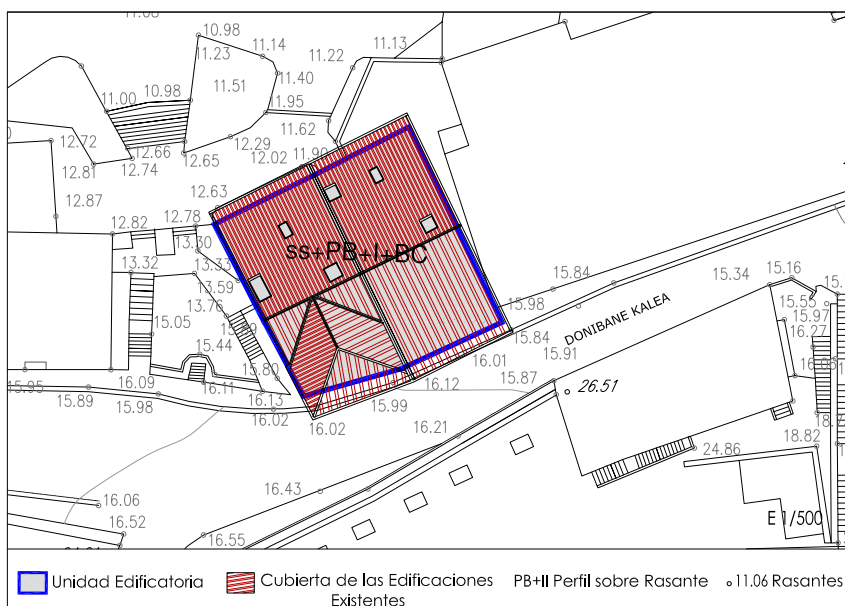
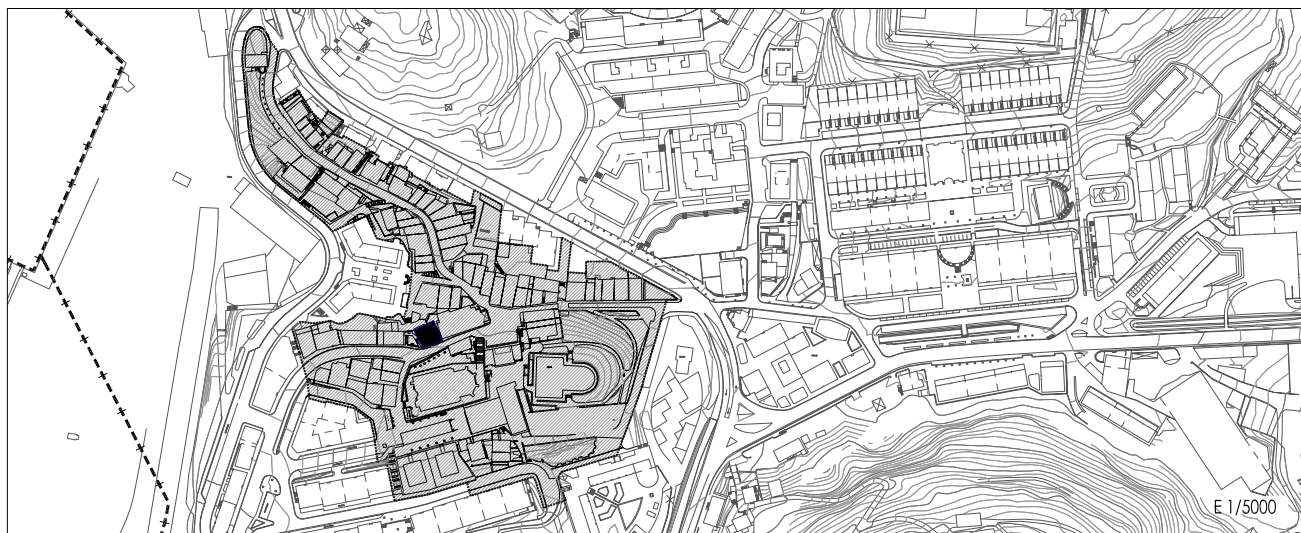




DONIBANE KALEA, 2. CASA FELIPENEA

UNIDAD EDIFICATORIA **D-5**

### I. INFORMACIÓN / ESTADO ACTUAL



#### I.1. USO Y DOMINIO

Uso Predominante Residencial. Titularidad privada

#### I.2. INTERÉS ARQUITECTÓNICO Y/O HISTÓRICO

**Edificio con interés Básico.** Edificación de planta cuadrada sobre dos construcciones originales de las que aún quedan trazas. El emplazamiento singular de la parcela en el remate de la manzana, se refleja en la organización del edificio, con predominancia de la fachada frontal sobre la trasera y testero hacia el cantón lateral (escaleras de la antigua bajada al muelle), que permite la apertura de huecos de menor entidad hacia esta tercera fachada libre. La unidad edificatoria está declarada "Ambito de presunción arqueológica".

#### I.3. NIVELES DE ADECUACIÓN DE LA UNIDAD EDIFICATORIA. Decreto 317/2002, de 30 de Diciembre.

- Adecuación Urbanística  
La unidad edificatoria se encuentra adecuada urbanísticamente a las determinaciones del presente Plan Especial.
- Adecuación Estructural-Constructiva  
Regular. Presenta deficiencias puntuales en muros, estructura. Carece de ascensor.
- Adecuación de las Condiciones de Habitabilidad  
Regular. Presenta deficiencias puntuales en instalaciones comunes. Posee espacios interiores sin iluminación y ventilación.
- Adecuación del Acabado General  
Mal. Tratamiento de fachadas.

#### I.4. DESCRIPCIÓN HISTÓRICO-ARQUITECTÓNICA DEL EDIFICIO

**Casa Felipe Enea.** Edificio de planta cuadrada resultado de la unión de dos construcciones erigidas sobre lotes medievales de las que aún quedan restos. Tejado a dos aguas modificado en parte con el fin de ganar altura hacia Donibane Kalea. Muros medianeros de carga con esquinales de sillería y fachadas revocadas con recercos de piedra en los huecos originales. En fachada lateral: dos ventanas, una de ellas con arco conopial y otra con arco de medio punto adovelado, ambas actualmente cegadas y dos ojos de buey. Desafortunada repetición lateral del amplio hueco de la planta baja de la fachada principal.

El muro medianero de la primitiva construcción divide la planta en dos áreas diferenciadas que se remarcan en la fachada trasera.

La composición de huecos de la fachada principal, así como la distribución interior corresponde a la época de su primera remodelación. En la fachada trasera y en el testero, en diversas épocas, se han abierto nuevos huecos, ampliado los existentes y renovado las instalaciones de las viviendas y locales, todo ello de forma poco respetuosa con el edificio preexistente.

#### I.5. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA DEL EDIFICIO





## II. ORDENACIÓN PORMENORIZADA

### II.1. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA INTERVENCIÓN

Preservación y puesta en valor de la unidad edificatoria, propiciando aquellas intervenciones de restauración conservadora necesarias para alcanzar los niveles de adecuación precisos.

### II.2. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

#### ■ Condiciones de Parcelación

Parcela consolidada en sus actuales condiciones.

Agregación de parcelas: No autorizada

Segregación de parcelas: No autorizada

#### ■ Condiciones de Uso, Dominio y Edificación

Las establecidas en los gráficos 1 y 2 de la presente Ordenanza Particular.

#### RÉGIMEN DE USO Y DOMINIO

El régimen de usos de la parcela es el establecido en el artículo 5 de las Ordenanzas Generales del P.E.R.

Se permite el uso terciario, en sus modalidades de Hostelería y de Oficinas/Servicios profesionales, ocupando la totalidad del inmueble.

#### FORMA DE LA EDIFICACIÓN (ocupación, altura, tipología de cubierta y jerarquización de fachadas)

Se consolida la edificación existente en sus actuales condiciones generales de forma y volumen, incluida configuración y tipología de cubierta (a dos aguas). Sin perjuicio de lo anterior, queda permitida la modificación de la cota de forjado de techo correspondiente a la planta segunda -hasta alcanzar los 2,50 m de altura libre-, así como la readecuación de la cubierta a las condiciones establecidas en el gráfico 2.

#### ■ Techo edificatorio

El resultante de las condiciones de edificación (alineaciones, nº de plantas, altura de alero y sección), establecidas en la presente Ordenanza Particular.

#### ■ Condiciones de Actuación y Urbanización.

Las establecidas en el gráfico 3 de la presente Ordenanza Particular (Parcela de Actuación Aislada.)

### II.3. ORDENANZA DE EDIFICACIÓN

#### ■ Grado de protección

Edificación sujeta a **Protección Básica**.

Unidad edificatoria declarada como **Zona de Presunción Arqueológica: Area Intramuros del edificio**. RESOLUCIÓN de 17 de septiembre de 1997, del Viceconsejero de Cultura, Juventud y Deportes, por la que da publicidad a las resoluciones de 11 de septiembre de 1997 por las que se emite Declaración de Zonas de Presunción Arqueológica de diversos municipios del Territorio Histórico de Gipuzkoa.

#### ■ Tipos de intervenciones constructivas autorizadas

**Restauración Conservadora**, **Consolidación**, y **Reforma** ( en sus apartados b)-referido únicamente a forjado de techo de planta 1ª, escaleras y cubierta, y a)- ) con **Ampliación**.

(Todas ellas con carácter de **Rehabilitación**)

#### ■ Elementos a proteger

Edificio en su conjunto, con su actual organización tipológica, configuración volumétrica y alineaciones.

Consecuentemente, se respetarán sus elementos constructivos, tipológicos, estructurales y formales, así como de valor histórico, estilístico y patrimonial, entre ellos los expresados en los apartados I.2 e I.4. Todo ello con las excepciones indicadas. Lotización medieval.

#### ■ Elementos discordantes (art.25 de las O.G.).

Tipo 1: Forma y tamaño de huecos de fachada trasera (ampliados en exceso). Hueco lateral de local de planta baja. Cubierta.

Tipo 2a y 3a: Instalaciones vistas en fachada.

### Condiciones de uso, dominio y edificación

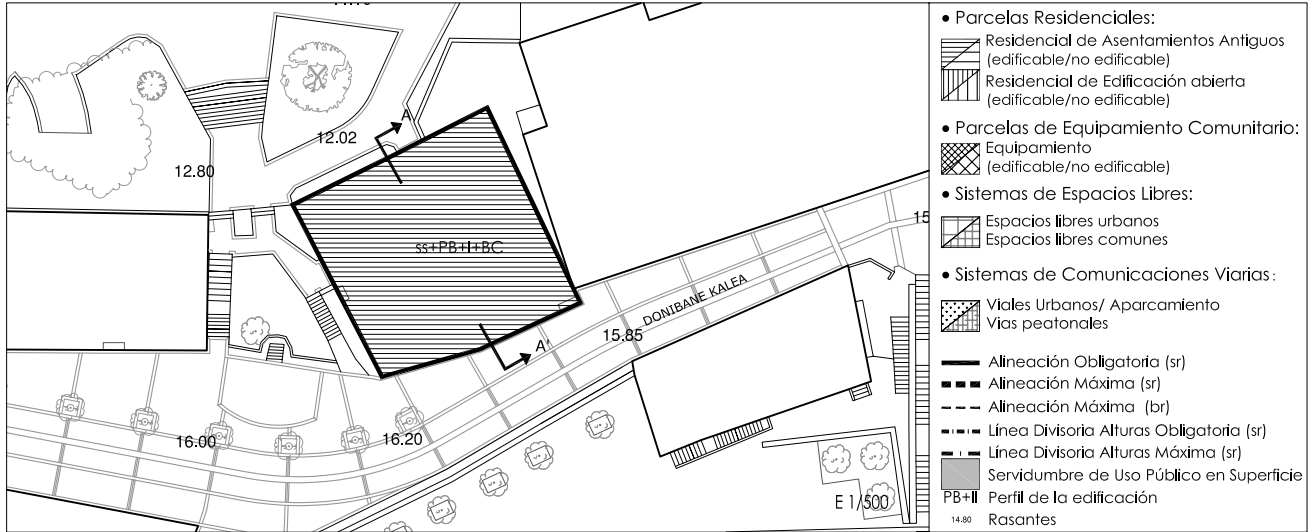


Gráfico1. PLANTA

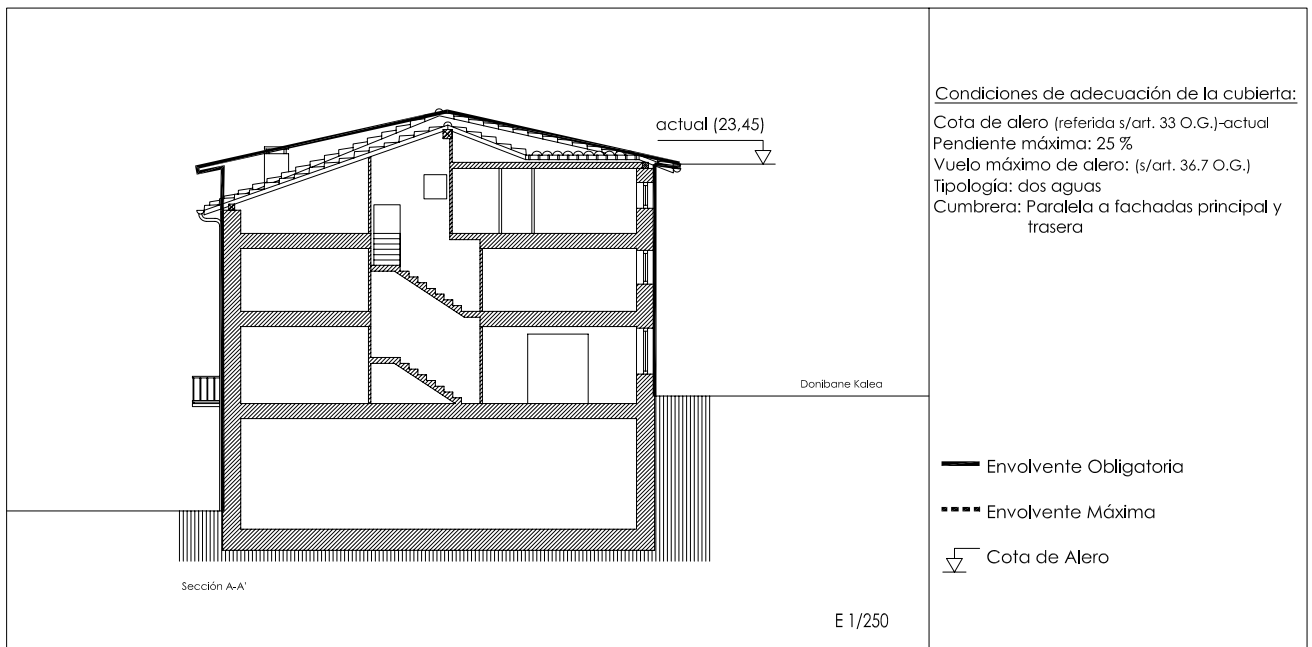


Gráfico 2. SECCIÓN (superposición sobre estado actual)

### Condiciones de actuación

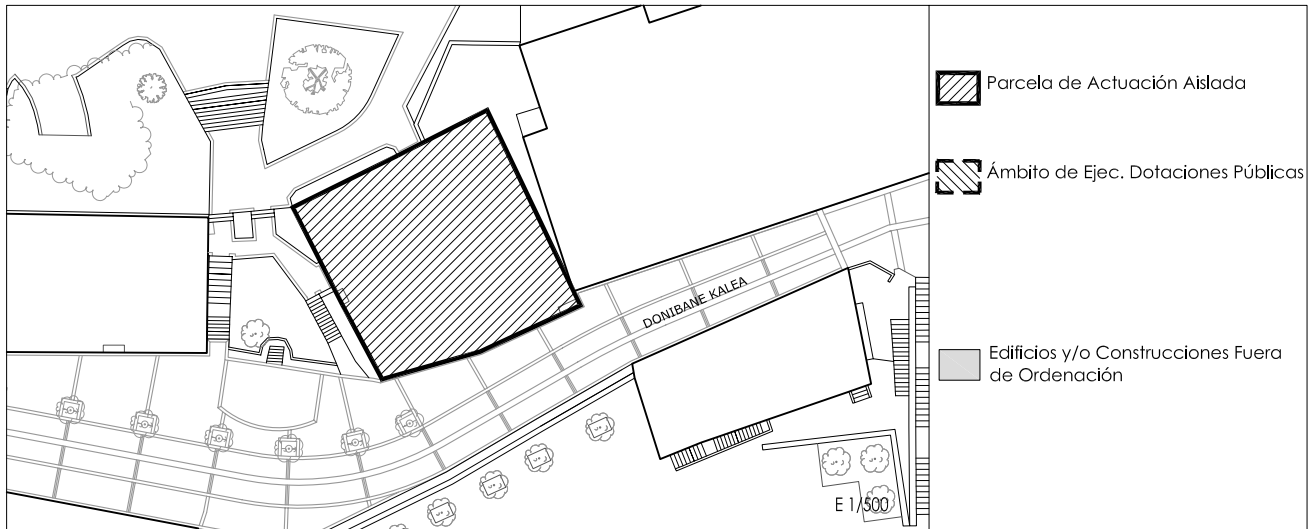


Gráfico 3. PLANTA